



# L'exemple d'Ostermundigen: Le projet sans voitures d'Oberfeld

[www.wohnen-im-oberfeld.ch](http://www.wohnen-im-oberfeld.ch)

C. Zeyer, Präsident WBGO



# Où nous voulons aller:

- Mobilité durable
- Efficience énergétique
- Matériaux respectueux de l'environnement
- Intégration sociale
- ...



# Données-clé

- 100 logements, 11'000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Minergie – note P selon SméO, liste des quartiers durables de Suisse
- Matériaux les plus durables possible, avec une grande part de bois
- Coût environ 50 mio. Fr.
- 52% d'appartements vendus, 48% loués
- Pas bon marché, mais avec un bon rapport prix/performance



# Lieu

- Ostermundigen près de Berne
- 15'000 habitants
- Proche de la forêt
- Idéalement situé



# Le quartier



-  Mergelbelag
-  Sickerstreifen / Ruderal
-  Optionale Flächen, Sitzplätze
-  Rollierung
-  Rasen / Wiese
-  Gemüsegarten
-  Obstbäume, Projekt
-  Bäume Hochstamm, Bestand
-  Sträucher / Wildhecken
-  Beerensträucher
-  Hecken geschnitten
-  Versickerungsflächen
-  Niederwasserbereich, zeitweise austrocknend
-  Entwässerung, Schächte, Leitungen
-  Höhenkurven / Höhen, Projekt
-  Mauern aus Natursteinblöcken
-  Sitzsteine aus Natursteinquadraten
-  Velostellbereiche
-  Kompostanlagen
-  Diverse Ausstattungselemente, Spiellemente optional, im Plan beschriftet

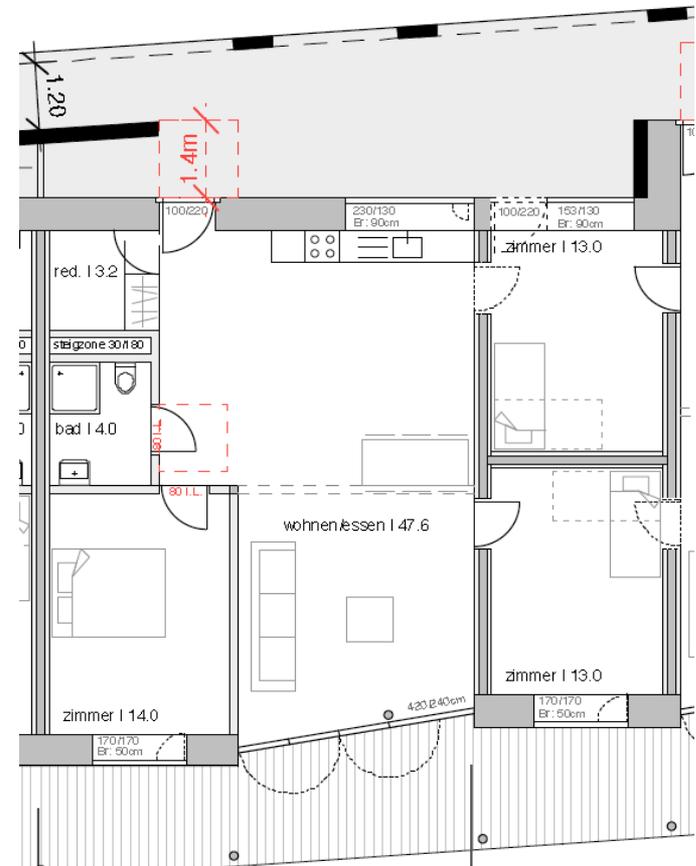


Überbauung Oberfeld  
Lindenweg, Bern  
Projektplan  
Mat: 1:200 Datum: 07.12.2012



# Concept d'habitation

- Moins de surfaces dévolues au trafic: appartements traversants
- Balcon filant
- Profondeur moindre, lumière des deux côtés
- Accès par les arcades, resp. escaliers







## Neujahrsapéro und Königinnen und Königsfest

6. Januar ab 17 Uhr \*\*\* Gemeinschaftsraum \*\*\* Kinder und Kegel und  
Könige und Prinzessinnen und Diener und einfach alle aus C \*\*\*  
Königskuchen mitbringen \*\*\* Wein, Tee, heissi Schoggi besorgen wir  
\*\*\* wie immer Mithilfe und Königsbatzen erwünscht \*\*\* Yolanda u Beatrice











# Aspects critiques des quartiers sans voitures

- Se passer de voiture n'est pas gratuit – c'est un processus continu. Il y a deux niveaux à prendre en compte:
  - La garantie juridique avec les parties prenantes
  - Le processus interne

# Parties prenantes - intérêts

## Commune

- Pas de voitures des habitants du quartier sur les places de parc des environs
- Même après le changement de la première génération (après environ 20-30 ans), il ne doit pas y avoir de situation problématique

## Coopérative

- L'économie d'infrastructures voitures offre plus de possibilités pour des infrastructures vélos
- Flexibilité stratégique: si le projet échoue, que l'absence de voitures ne tient pas, la valeur baisse par l'absence de places de parc -> On doit pouvoir les aménager après coup

**Intérêt commun**

# Les possibilités de financement et les problèmes qui en résultent

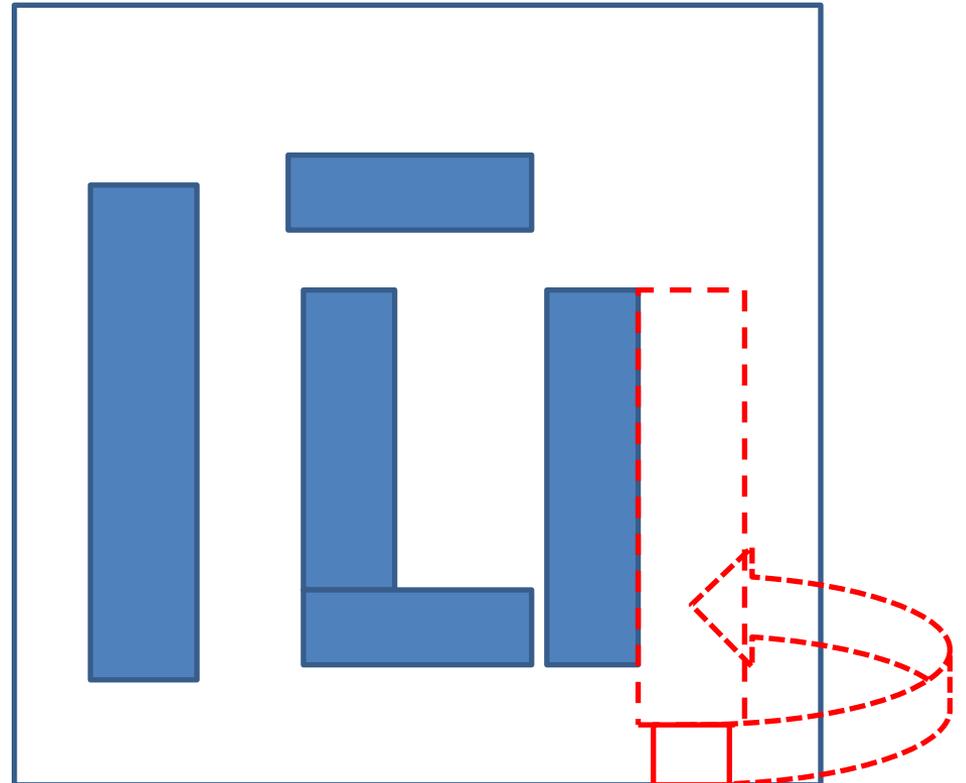
- Dépôt du coût de la construction
  - Les fonds propres dans une coopérative sont toujours rares  
-> rend le financement impossible
- Dépôt de cédules hypothécaires non chargées
  - Les banques acceptent rarement des débiteurs sur le même rang -> rend le financement impossible

# Approche de solution: la parcelle d'entrée

- On délimite une „parcelle d'entrée“ sur le bord.
- On crée des cédules hypothécaires sur cette surface.
- Un parking sera prévu au niveau du concept.
- On crée un droit de superficie souterrain au bénéfice de la parcelle d'entrée (servitude).
- Le droit de superficie a la taille et l'emplacement d'un parking possible – pas le droit de construire sur cette surface.
- Les cédules hypothécaires sont remises à la Commune sans êtres chargées.

# Exemple de plan

- Bâtiments
- Parcelle
- Parcelle d'entrée avec cédulas hypothécaires
- ⋮ Droit de superficie souterrain = servitude grevant l'ensemble de la parcelle



# Echéance et avantages

- Si la règle «sans voitures» tombe, les cédules hypothécaires peuvent être chargées et ainsi le parking construit
  - La banque n'a pas de concurrence des débiteurs sur le terrain
  - La coopérative peut utiliser toutes les cédules hypothécaires normalement sur le terrain à bâtir
  - La Commune bénéficie d'une sécurité avec les cédules hypothécaires créées sur la parcelle d'entrée
  - Vu que la parcelle d'entrée est très petite, on ne peut rien construire d'autre qu'un parking avec ces cédules

# Que peut faire une commune?

- Conditions cadre dans le droit de la construction
- Financement du concours de projets
- Médiation/soutien à l'achat du terrain
- Soutien lors de l'élaboration des modalités contractuelles